

# Styremøte 11

Organisasjon: Styret i Tromsøbolig KF  
Dato: Tirsdag 17.12.2024, 09:00 - 12:30 (CET)  
Sted: Sykehusveien 21-23, bygg 4A, 3 etasje  
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Generert 13.12.2024, 10:41

# Innhold

Innholdsfortegnelse .....	2
Sak 65 Godkjenning av innkalling og dagsorden .....	3
agenda.pdf .....	4
Sak 66 Protokoll til signatur .....	8
protokoll-9-25.10.24.pdf .....	9
Sak 67 Styrevedtak til oppfølging .....	11
oppgaver.pdf .....	12
Sak 68 Ledelsens orientering .....	13
Innflytting på Bymyra.docx .....	14
Sak 68 Orientering fra administrerende direktør 17.des 24.docx .....	16
Sak 69 Rekruttering adm.dir/Konstituering .....	18
Sak 70 Status økonomi .....	19
Sak 70_økonomisk status.docx .....	20
Sak 71 Nøkkeltall og struktur for rapportering til foretakets styre (KPI) .....	25
Sak 71_Nøkkelindikatorer for TromsøboligKF.docx .....	26
KPI_matrise Tromsøbolig KF_vedlegg til sak 71.pdf .....	28
Dobbel vesentlighetsanalyse_eksempel.pdf .....	31
Sak 72 Møteplan 2025 .....	33
Sak 73 Eventuelt .....	34
Sak 74 Møte og julelunsj med de ansatte .....	35

## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Tirsdag 17.12.2024, 09:00 - 12:30 (CET)  
Sted: Sykehusveien 21-23, bygg 4A, 3 etasje  
Behandlingsmåte: Fysisk møte

---

## Sak 65 - Godkjenning av innkalling og dagsorden


09:00 - 10 min    Tema: Styret    Sakstype: Beslutning    Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

[Kommuneloven § 11-3 Innkalling og saksliste](#)


[Kommuneloven § 11-10 Inhabilitet](#)

- Åpning av møtet ved styrets leder
- Fortegnelse over møtende styremedlemmer og andre deltagere
- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Habilitet ifbm saker på agendaen
- Saker til eventuelt

### Forslag til beslutning:

 Styret godkjente innkalling og dagsorden, og erklærte seg vedtaksdyktig i henhold til kommuneloven §9-9. Det var ingen som tok opp spørsmålet om egen habilitet i tilknytning til saker på dagsorden.

### Vedlegg:

 agenda.pdf

# Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Tirsdag 17.12.2024, 09:00 - 12:30 (CET)  
Sted: Sykehusveien 21-23, bygg 4A, 3 etasje  
Behandlingsmåte: Fysisk møte

## Agenda for Styremøte 11

### Planlagte deltakere:

Tone Marie Myklevoll, Styrets leder	Roger Abelsen, Styremedlem
Marit Jakobsen Leganger, Styrets nestleder	Øyvind Hilmarsen, Styremedlem
Anni Skogman, Styremedlem	Erland Loso, Adm.direktør
Bård Martin Fredheim, Styremedlem	Christin. Lauritzen, Administrasjon
Ketil Arnesen, Styremedlem	


### Sak 65 - Godkjenning av innkalling og dagsorden

09:00 - 10 min Tema: Styret Sakstype: Beslutning Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

[Kommuneloven § 11-3 Innkalling og saksliste](#)  
[Kommuneloven § 11-10 Inhabilitet](#)

- Åpning av møtet ved styrets leder
- Fortegnelse over møtende styremedlemmer og andre deltagere
- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Habilitet ifbm saker på agendaen
- Saker til eventuelt

### Forslag til beslutning:

 Styret godkjente innkalling og dagsorden, og erklærte seg vedtaksdyktig i henhold til kommuneloven §9-9. Det var ingen som tok opp spørsmålet om egen habilitet i tilknytning til saker på dagsorden.

### Sak 66 - Protokoll til signatur

09:10 - 5 min Tema: Styret Sakstype: Beslutning Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

[Kommuneloven § 9-9 - Protokoll](#)

Gjennomgang av styrets protokoll, eventuelle kommentarer eller endringer.

### Forslag til beslutning:

 Protokollen var godkjent og signert i forkant av møtet.

### Sak 67 - Styrevedtak til oppfølging

09:15 - 2 min Tema: Styret Sakstype: Orientering Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Styrevedtak som er lagt til oppfølging.

## Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

---

## Sak 68 - Ledelsens orientering

09:17 - 30 min    Tema: Drift    Sakstype: Orientering    Saksansvarlig: Erland Loso

[Kommuneloven § 9-12 - Daglig ledelse](#)  
[Kommuneloven § 9-12 - Daglig leders ansvar overfor styret](#)

Generell orientering om driften

## Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

---

## Sak 69 - Rekruttering adm.dir/Konstituering

09:47 - 15 min    Tema: Organisasjon    Sakstype: Orientering    Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Kort orientering om status rekruttering og kostituering.

## Forslag til beslutning:

 Saken tas til orientering.

---

## Pause

10:02 - 15 min

---


## Sak 70 - Status økonomi

10:17 - 15 min    Tema: Økonomi    Sakstype: Orientering    Saksansvarlig: Erland Loso

[Kommuneloven §9-12 - Forvaltningen av selskapet](#)

Administrasjonen orienterer styret om virksomhetens økonomiske stilling.

## Forslag til beslutninger:

 For å sikre at foretaket følger de lovpålagte prosedyrene og har full kontroll over budsjettendringene, bør det fremmes en sak til kommunestyret for godkjenning av de omdisponeringene som har blitt gjort i T2-2024. Dette vil bidra til å sikre at de omdisponerte investeringen er korrekt behandlet og godkjent i henhold til kommunelovens krav.

 Styret tok saken til orientering.

---


## Sak 71 - Nøkkeltall og struktur for rapportering til foretakets styre (KPI)

10:32 - 20 min    Tema: Strategi    Sakstype: Beslutning    Saksansvarlig: Erland Loso

Styret i Tromsøbolig KF ba i sak 28 om utarbeidelse av relevante styringsdata for å sikre god økonomisk og operasjonell styring. I sak 44 ble det lagt frem et forslag til nøkkelindikatorer, justert etter styrets vedtak. Administrasjonen legger frem et sett med nøkkelindikatorer, KPI ( Key Performance Indicators), etter styrets vedtak.

Saksfremstillingen i eget vedlegg

### Forslag til beslutning:

 **1. Styret vedtar de foreslåtte tiltakene for videreutvikling av nøkkelindikatorene. 2. Styret ber administrasjonen implementere tiltakene innen 1. januar 2025.**

---

## Sak 72 - Møteplan 2025

10:52 - 5 min    Tema: Styret    Sakstype: Beslutning    Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

### Forslag til møteplan for styret i 2025:

Det er lagt opp til åtte ordinære styremøter i 2025. Det er søkt å legge møtene så nært opp som kommunens frister, som mulig – slik at administrasjonen vår for best mulig tid til saksbehandling.

#### Forslag:

23. januar kl 09.00

19. februar, kl 09.00 Regnskap og årsberetning første gang (frist regnskap 22. feb)

27. mars, kl 09.00 Årsberetning (frist årsberetning 31. mars)

15. mai, kl 09.00 Tertialrapport 1/25 (frist T1 6. juni)

13. juni, kl 11.30 - Strategiarbeid

19. september, kl 09.00, heldagsmøte! - Tertialrapport 2/25 og HAP (frist T2 26. sept, frist HAP 30. sept)

23. oktober kl 09.00

18. desember, kl 11.30. Med julemiddag samme dag kl 18.30

### Forslag til beslutning:

 **Styret vedtar fremlagte møteplan for 2025.**

---

## Sak 73 - Eventuelt

10:57 - 5 min    Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

---

## Styrets kvarter

11:02 - 15 min

---

### Sak 74 - Møte og julelunsj med de ansatte

11:17 - 70 min    Sakstype: Orientering    Saksansvarlig: Erland Loso

Etter ønsker fra de ansatte og styret legges det opp til en møte mellom alle ansatte og foretakets styre. Hensikten er at styret får møte de ansatte til gjensidig informasjonsutveksling og spørsmål.

## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Tirsdag 17.12.2024, 09:00 - 12:30 (CET)  
Sted: Sykehusveien 21-23, bygg 4A, 3 etasje  
Behandlingsmåte: Fysisk møte

---

## Sak 66 - Protokoll til signatur

09:10 - 5 min    Tema: Styret    Sakstype: Beslutning    Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll


[Kommuneloven § 9-9 - Protokoll](#)

Gjennomgang av styrets protokoll, eventuelle kommentarer eller endringer.

### Forslag til beslutning:

 Protokollen var godkjent og signert i forkant av møtet.

### Vedlegg:

 protokoll-9-25.10.24.pdf



## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 25.10.2024, 12:00 - 14:00 (CEST)  
Sted: Teams  
Behandlingsmåte: Videomøte (Teams)

---

## Protokoll for Styremøte 9

### Møtets formål:

Ekstraordinært møte: Vedtak av budsjett - og økonomiplan 2025 - 2028

---

### Deltatt:

Tone Marie Myklevoll, Styrets leder	Roger Abelsen, Styremedlem
Marit Jakobsen Leganger, Styrets nestleder	Øyvind Hilmarsen, Styremedlem
Anni Skogman, Styremedlem	Erland Loso, Adm.direktør
Bård Martin Fredheim, Styremedlem	Christin. Lauritzen, Administrasjon
Ketil Arnesen, Styremedlem	

---


## Sak 56 - Godkjenning av innkalling og dagsorden

[Kommuneloven § 11-3 Innkalling og saksliste](#)

[Kommuneloven § 11-10 Inhabilitet](#)

- Åpning av møtet ved styrets leder
- Fortegnelse over møtende styremedlemmer og andre deltagere
- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Habilitet ifbm saker på agendaen
- Saker til eventuelt

### Beslutning:

 Styret godkjente innkalling og dagsorden, og erklærte seg vedtaksdyktig i henhold til kommuneloven §9-9. Det var ingen som tok opp spørsmålet om egen habilitet i tilknytning til saker på dagsorden.

---

## Sak 57 - Protokoll til signatur

### Beslutning:

 Protokollen var godkjent og signert i forkant av møtet.

---

## Sak 58 - Styrevedtak til oppfølging

### Beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

---

## Sak 59 - Budsjett og økonomiplan

### [Kommuneloven §9-12 - Forvaltningen av selskapet](#)

Budsjett - og økonomiplanen vil bli lagt inn etter siste gjennomgang med Tromsø kommune. Dokumentet har ikke blitt ferdigstilt og medfører at det blir en gjennomgang av saken i møtet.

#### Beslutning:



Styret ber administrasjonen sette opp et budsjett og en økonomiplan som gir forutsetninger for å løse foretakets oppdrag. Det reviderte forslaget skal ta høyde for et forsvarlig, men nøkternt vedlikehold slik at ikke boligenes tilstandsgrad reduseres ytterligere.

---

## Sak 60 - Eventuelt

---

### Signering

---

Tone Marie Myklevoll  
Styrets leder

---

Marit Jakobsen Leganger  
Styrets nestleder

---

Anni Skogman  
Styremedlem

---

Bård Martin Fredheim  
Styremedlem

---

Ketil Arnesen  
Styremedlem

---

Roger Abelsen  
Styremedlem

---

Øyvind Hilmarsen  
Styremedlem

## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Tirsdag 17.12.2024, 09:00 - 12:30 (CET)  
Sted: Sykehusveien 21-23, bygg 4A, 3 etasje  
Behandlingsmåte: Fysisk møte

---

## Sak 67 - Styrevedtak til oppfølging

09:15 - 2 min    Tema: Styret    Sakstype: Orientering    Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Styrevedtak som er lagt til oppfølging.

### Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

### Vedlegg:

 oppgaver.pdf

## Oppgavestatus i Styret i Tromsøbolig KF

13.12.2024

---

### Oppgaver fra forrige møte (Styremøte 10 30.10.2024)

Ingen oppgaver registrert under Styremøte 10.

---

### Oppgaver utført mellom forrige møte (Styremøte 10 30.10.2024) og dette møtet

Utført  
fredag  
06.12.2024

#### Evaluere/gjennomgå instruks og fullmakt adm dir

Gå gjennom om fullmaktene til direktøren er riktig og hensiktsmessige etter et års drift i foretaket.

Legger opp til styrebehandling den 18 oktober

Ansvarlig: Erland Loso

Tilknyttet saken 'Instruks og fullmakt administrerende direktør' i Styremøte 26. apr. 2023

---

### Pågående oppgaver

Forfalt  
onsdag  
23.10.2024

#### Saksbehandle/forberede kommunens eierskapsmelding

Ansvarlig: Erland Loso

Tilknyttet beslutningen 'Saken utsettes og legges frem på nytt i kommende ekstraordinære styremøte.' i saken 'Høring - Ny eierskapsmelding for Tromsø kommune' i Styremøte 14. okt. 2024

Forfalt  
fredag  
01.11.2024

#### Forslag kompetansebehov

Forslag til plan for kompetansebehov for foretaket.

Oppdatering: Må sees i sammenheng med fedig bemanningsplan og budsjettarbeid for kompetanseutvikling. Denne kartleggingen har ikke vært prioritert og må utsettes videre til høsten. Setter 1.november

Ansvarlig: Erland Loso

Tilknyttet saken 'Styrevedtak til oppfølging' i Styremøte 17. okt. 2022

## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Tirsdag 17.12.2024, 09:00 - 12:30 (CET)  
Sted: Sykehusveien 21-23, bygg 4A, 3 etasje  
Behandlingsmåte: Fysisk møte

---

## Sak 68 - Ledelsens orientering

09:17 - 30 min    Tema: Drift    Sakstype: Orientering    Saksansvarlig: Erland Loso

[Kommuneloven § 9-12 - Daglig ledelse](#)  
[Kommuneloven § 9-12 - Daglig leders ansvar overfor styret](#)

Generell orientering om driften

### Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

### Vedlegg:

-  Innflytting på Bymyra.docx
-  Sak 68 Orientering fra administrerende direktør 17.des 24.docx

# BYMYRA flyktningeboliger

## - orientering til styret 17.des 24

### Bakgrunn

Bymyra-prosjektet omfatter 60 flyktningeboliger fordelt på fire bygg i Christian VII's gate 1-55. Opprinnelig skulle byggene overtas av Tromsøbolig KF 1. januar 2025, men på grunn av press fra kommunen i forhold til tilskuddsmidler for budsjettåret 2024, ble overtakelsen fremskyndet til 20. november 2024. Det ble forutsatt at innflytting av flyktningene måtte gjennomføres innen utgangen av året.

### Utfordringer:

Foretaket hadde ikke planlagt for overtakelse og innflytting på Bymyra i 2024. Det ble nå forespeilet svært korte tidsfrister og dette ble kjent få uker før overtakelsen. Foretaket ønsket at Bymyra skulle være en pilot for informasjon i FDV systemet for drift, vedlikehold og utleie, samt sikre nødvendig brukerveiledninger til leietakere (bruk av QR koder, informasjonshefter etc). Dette ble utfordret pga korte tidsfrister og manglende informasjon om byggene/enhetene. Det forelå heller ingen prosedyrer for nødvendig samhandling om bosetting, etablering og kontrakt/innflytting mellom Boligkontoret, Flyktingtjenesten og foretaket.

### Løsning:

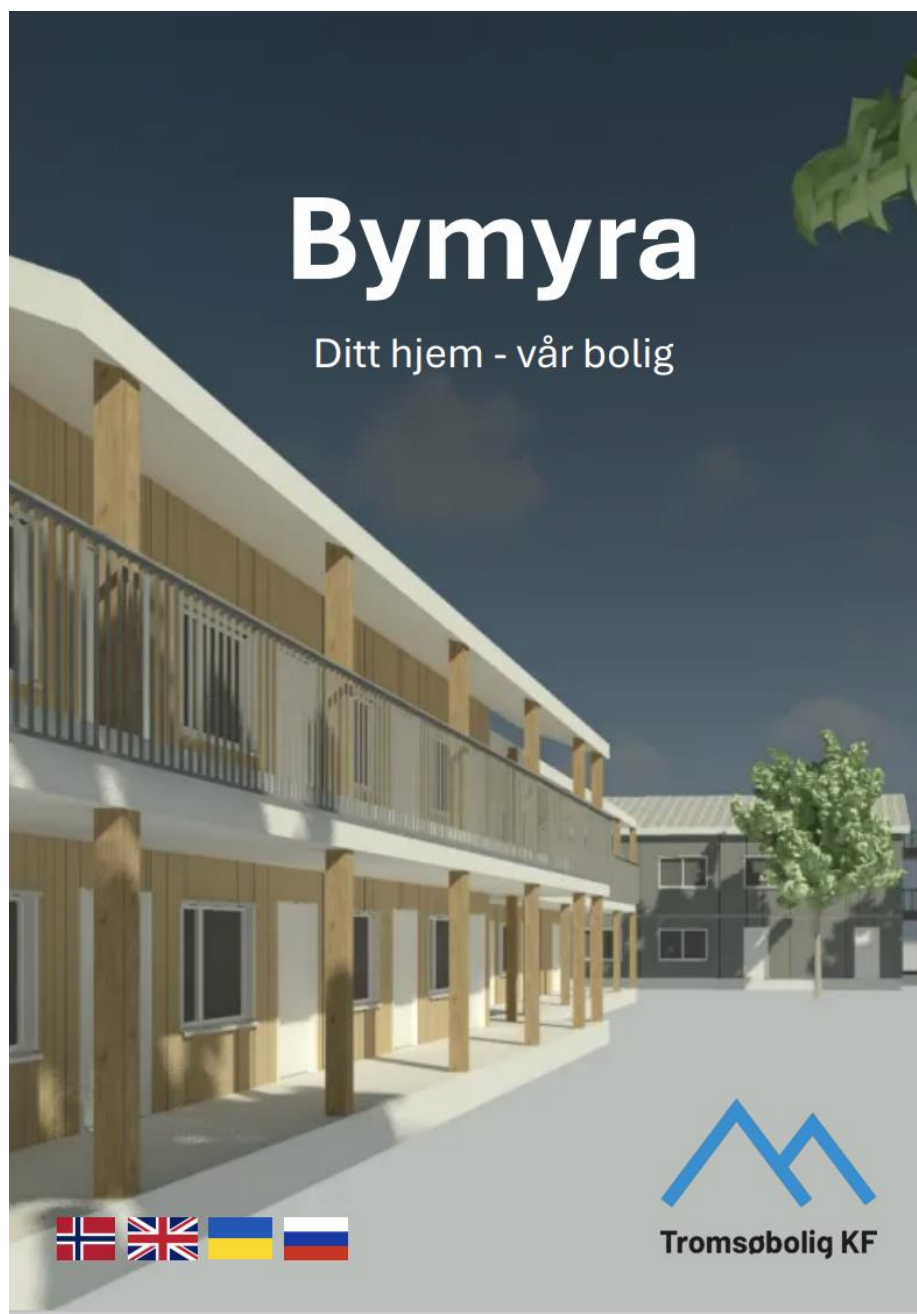
For å kunne prioritere Bymyra ble det satt av egne ressurser, herunder en teknisk forvalter, 2 boligdrifere og 1 saksbehandler samt lederressurser. Oppgaver måtte omfordres internt i foretaket. Seksjon for Drift og utleie samarbeidet tett for å løse oppdraget, som inkluderte innhenting og registrering av riktig informasjon, sikring av opplæring og klargjøring av materiell. Det meste ble forsøkt forberedt før overtakelsen, og interne møter ble gjennomført for avklaringer og oppgavefordeling.

Det ble også viktig å etablere prosedyrer for samhandling med Flyktingtjenesten og Boligkontoret. Foretaket innkalte derfor til et samarbeidsmøte med enhetene uken før overtakelsen for å avklare roller, oppgaver og tidsfrister. Samarbeidsgruppen opprettet en felles teamschat og delte bosettingslisten for å sikre god og løpende kommunikasjon og forutsigbarhet. Foretaket var tydelig på at innflytting og kontrakt kunne gjennomføres mellom 2. til 18. desember. Bruk av overtid ble avklart med seksjon for VAI, og saksbehandler for kontrakt fra foretaket fikk fast kontor plass hos Flyktingtjenesten i denne perioden.

### Erfaring og tilbakemeldinger.

Per 11. desember er 48 av 60 enheter bosatt, med et gjennomsnitt på seks bosettinger per dag. Barnefamilier i treromsleiligheter har blitt prioritert. Bymyra ble en pilot for informasjon i FDV, internt samarbeid og brukermanualer, som har stor verdi for videre drift. Tilbakemeldingene fra Flyktingtjenesten og leietakerne har vært svært positive. Det ble avgjørende at saksbehandler fra foretaket har vært stedlig plassert hos Flyktingtjenesten, slik at endringer i ankomst,

spørsmål fra leietakere, bruk av tolk og daglig fellesinformasjon har blitt løpende koordinert. Boligdrifere har vist fleksibilitet i forhold til innflytting, for å kunne ta imot flyktninger som er forsinket med fly eller som har sen ankomst. Teknisk forvalter har hatt løpende dialog med boligdriftene, sikret god informasjon og har fulgt opp avvik løpende som meldes inn. Den største utfordringen har vært manglende vask og skader etter etablering (levering fra Bring). Dette har ført til en del dialog med Boligkontoret for å finne løsning. Bymyra har også medført ekstra arbeid for ansatte på seksjon for utleie. Dette forventes også å ha betydning for produksjon i perioden, herunder særlig avvikshåndtering.



# Sak 68 : Orientering til styret i Tromsøbolig KF,

## 17.des 2024

Fra: administrerende direktør

Til: styret i Tromsøbolig KF

- **Aktiviteter siden sist styremøte**
  - Bymyra (avtale, se eget vedlegg)
  - lønnsforhandlinger gjennomført
  - workshop «Dobbel vesentlighetssanalyse» ( [www.vesentlig.no](http://www.vesentlig.no))
  - møter i «omstillinggruppa» - avventer avklaring
  - gjennomført flytting til SIVA
  
- **Status personell, administrasjon og drift**
  - Omstillingsprosess ( avklaring vedr. en stilling)
  - Lønnsforhandlinger (IDF-møter, profil, resultater)
  - Etablering i nye lokaler – vernerunder, rutineendringer, samhandling
  - Prosess vedr. tjenestekjøp TK Bymiljø

Enhet	Antall	
Ledelse/ Stab:	5 (1+3+1)	To ubesatte: jurist og FDV- rådgiver
Utleie/ eiendom:	13 (1+12)	Fullt bemannet
Bygg:	2 (1+2)	En ubesatt <sup>1</sup> (tekniske forvaltere på plass)
Prosjekt:	2	Fullt bemannet
(Omstilling)	(1)	Dekker delvis FDV-stilling, samt øk

---

<sup>1</sup> Innleide tjenester fra kommunen



Antall årsverk Pr. 17.des 24	22 (23)	
---------------------------------	---------	--

- **Forhold som berører foretakets tjenester/oppgaver:**

- økonomiske forutsetningene preger omfanget av tjenester vi kan gjøre
- Uavklart omstillingsprosess skaper usikkerhet
- Konstitueringsprosess
- Forberede mottak av 400 kontrakter i 2025

(Kort gjennomgang av analyse sendt styreleder 11.des 24)

## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Tirsdag 17.12.2024, 09:00 - 12:30 (CET)  
Sted: Sykehusveien 21-23, bygg 4A, 3 etasje  
Behandlingsmåte: Fysisk møte

---

### Sak 69 - Rekruttering adm.dir/Konstituering

09:47 - 15 min    Tema: Organisasjon    Sakstype: Orientering    Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Kort orientering om status rekruttering og kostituering.

#### Forslag til beslutning:

 Saken tas til orientering.

# Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Tirsdag 17.12.2024, 09:00 - 12:30 (CET)  
Sted: Sykehusveien 21-23, bygg 4A, 3 etasje  
Behandlingsmåte: Fysisk møte

---

## Sak 70 - Status økonomi

10:17 - 15 min    Tema: Økonomi    Sakstype: Orientering    Saksansvarlig: Erland Loso

[Kommuneloven §9-12 - Forvaltningen av selskapet](#)

Administrasjonen orienterer styret om virksomhetens økonomiske stilling.

### Forslag til beslutninger:

- 👉 For å sikre at foretaket følger de lovpålagte prosedyrene og har full kontroll over budsjettendringene, bør det fremmes en sak til kommunestyret for godkjenning av de omdisponeringene som har blitt gjort i T2-2024. Dette vil bidra til å sikre at de omdisponerte investeringen er korrekt behandlet og godkjent i henhold til kommunelovens krav.
- 👉 Styret tok saken til orientering.

### Vedlegg:

📎 Sak 70\_økonomisk status.docx

## Økonomigjennomgang styremøte Tromsøbolig KF

Dato: 17.12.24

	Prognose 2024	Opprinnelig budsjett 2024	Regnskap 2023
Overføringer og tilskudd fra andre	-43 135 595	-36 969 000	-34 009 036
Salgs- og leieinntekter	-117 171 525	-139 943 000	-113 288 504
<b>SUM DRIFT SINNTEKTER</b>	<b>-152 746 120</b>	<b>-176 912 000</b>	<b>-147 297 540</b>
Lønnsutgifter	13 273 940	15 490 000	7 463 147
Sosiale utgifter	4 070 546	4 041 000	1 886 577
Kjøp av varer og tjenester	92 547 567	59 650 000	83 631 826
Overføringer og tilskudd til andre	4 659 197	3 756 000	335 462
Avskrivninger	-44 568 413	45 412 000	45 487 848
<b>SUM DRIFT SUTGIFTER</b>	<b>69 982 837</b>	<b>128 349 000</b>	<b>138 804 859</b>
<b>BRUTTO DRIFT SRESULTAT</b>	<b>-82 763 283</b>	<b>-48 563 000</b>	<b>-8 492 681</b>
Renteinntekter	-2 280 083	-884 000	-622 978
Renteutgifter	49 360 951	55 942 000	48 562 603
Avdrag på lån	40 788 000	38 917 000	39 413 627
<b>NETTO FINANSUTGIFTER</b>	<b>87 868 868</b>	<b>93 975 000</b>	<b>87 353 253</b>
Motpost avskrivninger	44 568 413	-45 412 000	-45 487 848
<b>NETTO DRIFT SRESULTAT</b>	<b>49 673 998</b>	<b>0</b>	<b>33 372 724</b>
Bruk av disposisjonsfond	0	0	-20 000 000
<b>SUM DISPONERINGER ELLER DEKNING AV NETTO DRIFT SRESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-20 000 000</b>
<b>FREMFØRT TIL INNDEKNING I SENERE ÅR (MERFORBRUK)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 372 724</b>
	<b>49 673 998</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Bakgrunn/forutsetninger

De opprinnelige budsjettene for 2024 ble utarbeidet og vedtatt på et tidspunkt da foretaket ikke hadde full oversikt over foretakets økonomiske situasjon. Mesteparten av inntektene og utgiftene ble ført i kommunekassen og først ompostert til foretaket ved årets slutt. Dette innebar at foretaket først fikk et helhetlig innblikk i sin økonomi ved avleggelsen av årsregnskapet i mars 2024. Årsregnskapet for 2023 avdekket da et merforbruk på 13,3 millioner kroner.

Som tidligere rapportert er de økonomiske forutsetningene som lå til grunn ved opprettelsen av foretaket, ikke i samsvar med de reelle forholdene som foretaket rapporterer på i 2024.

Merforbruket skyldes hovedsakelig at inntektene ble budsjettert for høyt, samtidig som drifts- og finansutgiftene ble budsjettert for lavt.

### Inntekter

Inntektene for 2024 er budsjettert for høyt. Gjennomgangen av boligporteføljen viser at færre utleieobjekter enn forventet ved oppstarten av foretaket er overført, noe som forklarer en del av inntektstapet.

Per desember 2024 har foretaket en aktiv utleieportefølje på totalt **1011** enheter, inkludert 10 parkeringsplasser. I tråd med foretakets strategi er ikke de innleide boligene overført til foretaket i 2024.

Forventede overføringer og inntekter for 2024 er anslått til 152,7 millioner kroner, som er 13,7 millioner kroner lavere enn det opprinnelige budsjettet.

Foretakets vakanseprosent per november er på 10 %, fordelt på ca 5 % knyttet til drift/renovering og ca 5 % som skyldes kontraktsrelaterte årsaker (2,6% tildeling). Dette representerer en nedgang i vakanse på 0,2 prosentpoeng sammenlignet med T2.

Foretaket begynte å fakturere for vakansehusleie i november, noe som resulterte i en økning i overføringer fra kommunen i desember på 878 500 kroner.

For Bymyra vil foretaket først begynne å fakturere for vakansehusleie fra 1. januar 2025. Dette skyldes at det store antallet enheter krever betydelig administrasjon knyttet til faktureringen. Per 11. desember 2024 har foretaket inngått kontrakter for 42 av totalt 60 enheter på Bymyra.

## Utgifter

Foretaket har hatt høye driftsutgifter i 2024. Dette gjelder både drift av formålsbygg, velferdsboliger og selve foretaket. Overføringene fra kommunen dekker ikke de faktiske utgiftene knyttet til drift av formålsbygg og andre lokaler som kommunen leier. De faste driftsutgiftene som renhold, strøm, fjernvarme, alarm og vakthold, renovasjon og vann og avløpsgebyr, både til formålsbygg og velferdsboliger er høyere enn vedtatt budsjett for 2024.

I tillegg kommer kjøp av varer og tjenester fra kommunen som gjelder økonomistyring, anskaffelse, regnskap og innfordring, lønn, IT-tjenester og drift og forvaltning.

I 2024 er husleien for borettslag og sameier estimert til 25 millioner kr., en økning fra det opprinnelige budsjettet på 22 millioner kr. De totale utgiftene fordeles på 350 kontrakter, noe som gir en gjennomsnittlig husleie på 71 400 kr. per kontrakt per år. Dette beløpet inkluderer fellesutgifter i henhold til vedtektene for de enkelte borettslagene og sameiene.

Driften av foretaket har økt ettersom foretaket har sett at det er nødvendig med flere ansatte på grunn av økt arbeidsmengde og behov for kompetanse innen enkelte fagområder.

Foretaket har i 2024 rekruttert nødvendig kompetanse og ansatt to saksbehandlere, tre boligdrifere, en administrasjonskonsulent og en byggforvalter. Totalt har foretaket 22 årsverk i 100% stillinger pr. 10 des. 24. Foretaket har pr i dag 3 ubesatte stillinger, en

byggforvalter, en jurist og en rådgiver for FDV-system. Inntil videre holdes disse vakant med bakgrunn i kommunen og foretakets økonomiske situasjon.

Av foretakets finansutgifter på 87,9 millioner tilhører 40% av utgiftene til formålsbyggene som Heracleum, Seminaret, Mortensens, Laureng og en rekke andre mindre bygg.

Foretaket har til sammen 13 formålsbygg fordel på 275 kontrakter. Dette utgjør 35 millioner totalt og 128 000,- pr kontrakt. Resterende finansutgifter på kr 52,7 millioner fordeler seg på 462 kontakter, 114 000,- pr. kontakt.

Av foretakets finansutgifter på 87,9 millioner tilhører 40% av utgiftene til formålsbyggene som Heracleum, Seminaret, Mortensens, Laureng og en rekke andre mindre bygg. Foretaket har til sammen 13 bygg fordel på 275 kontrakter. Dette utgjør 35 millioner totalt i finansutgifter, og 128 000,- pr kontrakt. Resterende finansutgifter på kr 52,7 millioner fordeler seg på 462 kontakter, 114 000,- pr. kontakt.

## Investering

<b>Bevilgning investering</b>				
(tall i hele tusen kroner)	<b>Regnskap 09.12.2024</b>	<b>Oppr budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>T2-2024</b>
Investeringer i varige driftsmidler	11 643	98 600	45 943	35 970
Tilskudd til andres investeringer	0	0	0	0
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	0	0	0	0
Utlån av egne midler	0	0	0	0
Avdrag på lån	0	0	0	0
<b>Sum investeringsutgifter</b>	<b>11 643</b>	<b>98 600</b>	<b>45 943</b>	<b>35 970</b>
Kompensasjon for merverdiavgift	-1 149	-4 000	-1 152	-5 080
Tilskudd fra andre	0	-9 000	0	0
Salg av varige driftsmidler	0	0	0	-15 420
Salg av finansielle anleggsmidler	0	0	0	0
Utdeling fra selskaper	0	0	0	0
Mottatte avdrag på utlån av egne midler	0	0	0	0
Bruk av lån	-85 600	-85 600	-44 154	-19 500
<b>Sum investeringsinntekter</b>	<b>-86 749</b>	<b>-98 600</b>	<b>-45 306</b>	<b>-40 000</b>
Videreutlån	0	0	0	0
Bruk av lån til videreutlån	0	0	0	0
Avdrag på lån til videreutlån	0	0	0	0
Mottatte avdrag på videreutlån	0	0	0	0
<b>Netto utgifter videreutlån</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføring fra drift	0	0	0	0
Avsetninger til bundne investeringsfond	0	0	0	0
Bruk av bundne investeringsfond	0	0	0	0
Avsetninger til ubundet investeringsfond	0	0	0	0
Avsetninger til ubundet investeringsfond	0	0	0	0
Dekning av tidligere års udekket beløp	0	0	0	637
<b>Sum overføring fra drift og netto avsetninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>637</b>
<b>Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)</b>	<b>-75 106</b>	<b>0</b>	<b>637</b>	<b>-3 393</b>

I det opprinnelige investeringsbudsjettet for 2024 var det planlagt et låneopptak på 85,6 millioner kroner til oppgraderingsprosjekter og boligkjøp. Med bakgrunn i foretakets

kapasitet og evne til å håndtere finansforpliktelse (styresak 46/2024) vedtok styret å redusere lånet til 19,5 millioner kroner og tilbakebetale 66,1 millioner kroner i 2024.

Styrets vedtak om tilbakebetaling av lån ble ikke vedtatt av kommunestyret, men kun tatt til orientering. Foretakets låneopptak ble derfor ikke tatt ned og vil bli omgjort fra langsiktig til kortsiktig gjeld i balansen som må tilbakebetales i 2025.

Foretakets styre har gjennomført omdisponeringer i investeringsbudsjettet, og overføringer fra driftsbudsjettet til investeringsregnskapet. Disse omdisponeringene har ikke blitt formelt vedtatt av kommunestyret, som en konsekvens av at T2 – 24 ikke ble vedtatt, men kun tatt til orientering. Formannskapet har i desember i sak 188/24 om økonomisk rapport 2024 (øking av låneopptak) vedtatt (vise til saksnr ) en reversering av låneopptak til 85,6 mill.

### Likviditet

I 2024 har driftsutgiftene (bruk av midler) vært høyere enn driftsinntektene (tilgang på midler). Likviditetsmessig har foretaket gjennom året brukt av investeringsmidler til å betale de løpende driftsutgiftene.

Ved årsslutt vil man i investeringsregnskapet kun inntektsføre det foretaket faktisk har behov for av lånemidler i regnskapet selv om budsjettet bruk av lån er høyere. Den langsiktige lånegjelden som foretaket ikke bruker til investering vil da bli omklassifisert til kortsiktig gjeld pr. 31.12.24.

I henhold til kommuneloven §§ 14-14 og 14-15, er det i hovedsak varige driftsmidler (investeringsutgifter) man kan ta opp lån til (langsiktig gjeld), ikke løpende driftsutgifter. Det vil si at den kortsiktige gjelden foretaket har til kommunen i praksis er kassakreditt, gitt at foretaket ikke har midler nok til å innfri den pr. 31.12. 24.

Man kan derfor si at denne kassakreditten gjenspeiler merforbruket på drift. På grunn av ikke nok tilgang på midler til å dekke de løpende utgiftene har foretaket likviditetsmessig brukt lånemidlene til å dekke de løpende utgiftene.

Konsekvensen er at hadde de planlagte investeringene i budsjettet blitt gjennomført hadde ikke foretaket hatt likviditet til å betale løpende utgifter på drift.

I henhold til § 14-12 skal merforbruket i det kommunale foretaket dekkes inn året etter det oppstod, hvis ikke det dekkes inn av foretaket året etter det oppstod, skal kommunekassa dekke det året etter der igjen - det vil si at merforbruket fra 2023, vil foretaket få dekket gjennom økt tilskudd i 2025. Og videre vil et eventuelt merforbruk fra 2024, måtte dekkes inn av kommunekassa i 2026, dersom foretaket ikke selv klarer det i løpet av 2025.

## Prognose

Foretakets styre varslet administrasjonen og kommunestyret om merforbruket i sin rapportering **pr T1 med 42,3 millioner** og **45,8 millioner i T2**. Kommunestyret har valgt å ta sakene til orientering. Siden kommunestyret ikke har vedtatt foretakets T1 og T2, styrer foretaket etter opprinnelige budsjettet vedtatt i kommunestyret i desember 2023.

Prognosen pr. 07.12.2024 viser et **merforbruk i 2024 på 49,7 millioner**. I tillegg kommer merforbruket på 13,3 millioner kr. i 2023. Totalt **estimert merforbruk er da 63 millioner**.

## Avsluttende bemerkninger

For å unngå brudd på kommuneloven § 14-6, som omhandler kommunes ansvar for økonomisk styring og forvaltning, er det nødvendig med tilskudd fra kommunen for å sikre at foretaket har tilstrekkelig likviditet til videre drift.

Hvis foretaket ikke får tilført midler, kan dette føre til at foretaket ikke kan møte sine forpliktelser, noe som kan bryte med kommuneloven § 14-9, som regulerer forvaltning av offentlige midler.

Det vil være viktig å få en avgjørelse raskt for å sikre at foretaket kan fortsette sin drift uten å komme i økonomiske vanskeligheter som kan få større konsekvenser for både ansatte, leverandører og kommunens økonomi generelt.



## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Tirsdag 17.12.2024, 09:00 - 12:30 (CET)  
Sted: Sykehusveien 21-23, bygg 4A, 3 etasje  
Behandlingsmåte: Fysisk møte

---

# Sak 71 - Nøkkeltall og struktur for rapportering til foretakets styre (KPI)

10:32 - 20 min    Tema: Strategi    Sakstype: Beslutning    Saksansvarlig: Erland Loso




Styret i Tromsøbolig KF ba i sak 28 om utarbeidelse av relevante styringsdata for å sikre god økonomisk og operasjonell styring. I sak 44 ble det lagt frem et forslag til nøkkelindikatorer, justert etter styrets vedtak. Administrasjonen legger frem et sett med nøkkelindikatorer, KPI ( Key Performance Indicators), etter styrets vedtak.

Saksfremstillingen i eget vedlegg

### Forslag til beslutning:

 1. Styret vedtar de foreslåtte tiltakene for videreutvikling av nøkkelindikatorene. 2. Styret ber administrasjonen implementere tiltakene innen 1. januar 2025.

### Vedlegg:

-  Sak 71\_Nøkkelindikatorer for TromsøboligKF.docx
-  KPI\_matrise Tromsøbolig KF\_vedlegg til sak 71.pdf
-  Dobbel vesentlighetsanalyse\_eksempel.pdf

# Sak 71: Nøkkeltall rapportering til foretakets styre (KPI)

## Bakgrunn

Styret i Tromsøbolig KF ba i sak 28 om utarbeidelse av relevante styringsdata for å sikre god økonomisk og operasjonell styring. I sak 44 ble det lagt frem et forslag til nøkkelindikatorer, justert etter styrets vedtak. Administrasjonen legger frem et sett med nøkkelindikatorer, KPI (Key Performance Indicators), etter styrets vedtak.

## Vurdering

Tromsøbolig KF omfattes av Tromsø kommunes eiendomsstrategi. For å oppnå økonomisk bærekraft, miljømessig ansvarlighet og løsninger som støtter samfunnsoppdraget, er det avgjørende å utvikle og benytte nøkkeltall basert på en trippel bunnlinje<sup>1</sup>.

Administrasjonen har gjennomgått indikatorene for å sikre at de er hensiktsmessige, relevante og forståelige, med mål om å gi styret et solid grunnlag for styring, identifisere risikoområder og sikre god ressursstyring. De foreslåtte nøkkelindikatorerne (KPIer) er utformet for å gi en helhetlig styring og oppfølging av økonomi, drift, personal og strategiske mål.

## Kategorier og vurdering av nøkkelindikatorer

### Strategi

- *Grad av oppdragsløsning jf. oppdragsbrev*: Indikatoren er sentral for å vurdere foretakets evne til å oppfylle sitt mandat. Selv om det kan være utfordrende å måle «grad av oppdragsløsning», vil indikatorens rammeverk bidra til en bedre forståelse av oppdragets omfang. Administrasjonen anbefaler samarbeid med eier for å utvikle felles definisjoner og konkrete målekriterier.

### Økonomi

- *Leieinntekter*: Nyttig for å følge inntektsstrømmen. Må korrigeres for bostøtte for å gi et riktig bilde.
- *Vakanse*: Relevante kategorier gir innsikt i årsakene til ledige enheter (vedlikehold, kontraktsfase og tildeling).
- *Restanser*: Indikator for leietakernes betalingsevne og likviditet. Relevante for historiske og konjunkturbaserte analyser.

---

<sup>1</sup> Sammenhengen mellom økonomi, miljø og sosial verdiskapning.

- *Netto driftsresultat*: Oversikt over lønnsomhet fordelt på boligtyper. Rapporteringen kan styrkes med avviksanalyser mot budsjett.

## **Drift**

- *Vedlikehold per m<sup>2</sup>*: Indikatoren er relevant for å evaluere effektivitet i vedlikehold, men krever bedre datagrunnlag og sammenligningsdata.
- *Tilførte enheter*: Viktig for porteføljeforvaltning og strategisk utvikling.
- *Antall fravikelser*: Gir innsikt i mislighold og boligens egnethet, men kan styrkes med årsaksanalyse.
- *HMS-avvik*: Kritisk for helse, miljø og sikkerhet. Alvorlighetsgrad bør synliggjøres i rapporteringen.

## **Personal og organisasjon**

- *Personellstatus*: Gir viktig innsikt i bemanningsnivå, sykefravær, midlertidige ansettelser og rekrutteringsbehov. Relevant for ressursstyring og planlegging.

## **Andre forhold**

- *Nye, ikke planlagte behov*: Bidrar til å identifisere uforutsette oppgaver som påvirker kapasitet og ressursbruk. Synliggjør oppgaver utenfor oppdragsbrev, eksempelvis ad hoc-oppgaver som beslaglegger tid og midler.

## **Miljø og klima**

- *Dobbel vesentlighetsanalyse*: Indikatoren gir innsikt i foretakets miljøpåvirkning og identifiserer relevante tiltak og mål. En nyttig metodikk for å synliggjøre miljøansvar og vesentlighetsgrad. Vil kunne presenteres i en nettside eller som en pdf-fil.

## **Forslag til vedtak:**

KPI-Kategori	Indikator	Beskrivelse	Ansvar	Q4 24
Strategi	Grad av oppdragsløsning jf. oppdragsbrev	Viser i hvilken grad foretaket klarer å løse sitt oppdrag på strategisk nivå. Vil indikere om		
Økonomi	Leieinntekter	Totalbeløp og utvikling sammenlignet med budsjett og tidligere perioder.		kr 30.263.607,- / + 7,5
		Viderefakturert	Stab	kr 280.000,-.
	Vakanse	Andel ledige enheter ( % )	Utleie	10,80 %
		Under vedlikehold ( % )	Bygg	6 %
		I kontraktsfasen ( % )	Utleie	2,40 %
		Under tildeling ( % )	Utleie	2,40 %
	Restanser	Oversikt over utestående husleie/viderefakturering (kr)	Utleie	kr 3.258.000,- pr nov
		antall saker	Utleie	
		Oversendte inkassokrav	Utleie	
	Netto driftsresultat	Totalt		- 49 700 000,-
		Velferdsboliger	Stab	
		Borettslag	Stab	
		Andre	Stab	
Kostnader knyttet til driften av KF.		Stab		

		<b>Andre relevante økonomiske forhold.</b>	Stab	
<b>Drift</b>	<b>Vedlikehold per m<sup>2</sup></b>	<b>Kostnader fordelt på bygningstype, sammenlignet med Holte (2024).</b>		
		<b>Velferdsboliger</b>	Bygg	kr 102,00
		<b>Borettslag</b>	Bygg	kr 102,00
		<b>Andre</b>	Bygg	kr 187,00
	<b>Tilførte enheter</b>	<b>Netto endring i porteføljen</b>	Bygg	60
	<b>Antall fravikelser</b>	<b>Antall registrerte fravikelser ( med Namsmannen)</b>	Utleie	
	<b>HMS-avvik</b>	<b>Antall registrerte HMS-avvik</b>	Stab	11
<b>Personal</b>	<b>Personellstatus</b>			
		<b>Antall stillinger</b>	Stab	22
		<b>Sykefavær</b>	Stab	13,20 %
		<b>Midlertidig ansatte</b>	Stab	0
		<b>Rekrutteringsbehov</b>	Stab	3

<b>Andre forhold</b>	Nye, ikke planlagte behov	Oversikt over uforutsette oppdrag eller oppgaver som påvirker kapasiteten.		
<b>Miljø og klima</b>	<a href="#">Vesentlig.no - Matrise</a>	Dobbel vesentlighetsanalyse (under)	Stab	

# Tromsøbolig KF



Analyseansvarlig  
Erland Loso

Opprettet  
11.11.24

Sist oppdatert  
10.12.24

- Arbeidsmiljø og samfunn ✕
- Avfall og ombruk ✕
- Eksterne faktorer ✕
- Energiforbruk ✕
- Innkjøp og forbruk ✕
- Naturmangfold ✕
- Styring for bærekraft ✕
- Transport ✕



## Vesentligheter

Påvirkninger	Tema og verdikjede	Alvorlighet	Omfang	Påvirkningsmulighet
Ingen med definert ansvar for bærekraft	Styring for bærekraft	2	3	6
Transport	Transport: egen drift	3	2	5
Redusere emballasje	Innkjøp: eget forbruk	4	4	5

Redusere kjøring		4	5	5
Lite definerte mål	Styring for bærekraft	4	3	5
Energiforbruk	Energiforbruk: egen drift	4	5	4
Energiforbruk i utleieboliger	Energiforbruk: kunde/forbruker	5	5	4
Intern kontroll av innkjøp	Arbidsforhold: egen bedrift	3	2	4
Utfordrende møter med enkelte leietaker		4	5	

Eksterne faktorer

Eksterne faktorer

Eksterne faktorer



## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Tirsdag 17.12.2024, 09:00 - 12:30 (CET)  
Sted: Sykehusveien 21-23, bygg 4A, 3 etasje  
Behandlingsmåte: Fysisk møte

---

## Sak 72 - Møteplan 2025

10:52 - 5 min    Tema: Styret    Sakstype: Beslutning    Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

### Forslag til møteplan for styret i 2025:

Det er lagt opp til åtte ordinære styremøter i 2025. Det er søkt å legge møtene så nært opp som kommunens frister, som mulig – slik at administrasjonen vår for best mulig tid til saksbehandling.

#### Forslag:

23. januar kl 09.00

19. februar, kl 09.00 Regnskap og årsberetning første gang (frist regnskap 22. feb)

27. mars, kl 09.00 Årsberetning (frist årsberetning 31. mars)

15. mai, kl 09.00 Tertialrapport 1/25 (frist T1 6. juni)

13. juni, kl 11.30 - Strategiarbeid

19. september, kl 09.00, heldagsmøte! - Tertialrapport 2/25 og HAP (frist T2 26. sept, frist HAP 30. sept)

23. oktober kl 09.00

18. desember, kl 11.30. Med julemiddag samme dag kl 18.30

### Forslag til beslutning:

 Styret vedtar fremlagte møteplan for 2025.

## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Tirsdag 17.12.2024, 09:00 - 12:30 (CET)  
Sted: Sykehusveien 21-23, bygg 4A, 3 etasje  
Behandlingsmåte: Fysisk møte

---

## Sak 73 - Eventuelt

10:57 - 5 min      Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

## Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Tirsdag 17.12.2024, 09:00 - 12:30 (CET)  
Sted: Sykehusveien 21-23, bygg 4A, 3 etasje  
Behandlingsmåte: Fysisk møte

---

### Sak 74 - Møte og julelunsj med de ansatte

11:17 - 70 min    Sakstype: Orientering    Saksansvarlig: Erland Loso

Etter ønsker fra de ansatte og styret legges det opp til en møte mellom alle ansatte og foretakets styre. Hensikten er at styret får møte de ansatte til gjensidig informasjonsutveksling og spørsmål.